

都民に対する防火対象物の安全に関する情報を
提供する制度のあり方検討委員会

報 告 書

【 概 要 版 】

平成17年10月

都民に対する防火対象物の安全に関する情報を提供する制度のあり方検討委員会

検討の概要等

第1 背景・目的

防火対象物が高層・大規模化する一方、使用内容や管理形態の複雑多様化、都市の24時間化、高齢者や外国人訪問者の増加などにより、防火安全上の危険要因は益々増大の傾向にある。

こうした中、都民の防火対象物に対する安全・安心への関心は一層強まっており、先般、東京消防庁で実施した都民へのヒアリング調査によれば、多数の人が自ら利用する防火対象物の安全に関する情報を望んでいるという結果が出ている。

一方、関係者の自主的、意欲的な取組みにより防火安全性に関する法的要求水準を超える高い安全性を確保しても、これらが適正に評価され、社会にアピールする仕組みがなく、関係者からは防火安全上優良な建物に対する公的評価と表示・公表等の制度を要望する声がある。

このことから、第16期火災予防審議会（人命安全対策部会）において、消防機関による安全に関する情報の提供に係る新たな制度を確立する必要があること、安全に関する情報は避難安全性等総合的な観点から検討したものであることが必要であることなど、都民に対する安全に関する情報の提供に係る具体的な提言が示されたところである。

この提言を踏まえ、本検討委員会を設置し、法令基準の適合はもとより、防火対象物関係者の自主的・意欲的な取組み等を総合的に評価し、その結果を安全に関する情報として都民に広く提供することで、都民の安全・安心を確保するとともに、関係者のなお一層の努力を促し、防火安全性の高い防火対象物を誘導していくことを目的とした「都民に対する防火対象物の安全に関する情報を提供する制度」のあり方等について検討したものである。

第2 検討事項

検討委員会の検討事項は、次のとおりである。

- (1) 都民に防火対象物の安全情報を提供する制度のあり方について
- (2) 新制度の都民に対する効果的な周知方策のあり方について
- (3) その他必要な事項

第3 委員構成

検討委員会の委員構成は、別記1のとおりである。

第4 検討フレーム

検討委員会の検討フレームは、別記2のとおりである。

(敬称省略・順不同)

	氏 名	役 職
委員長	菅原 進一	東京理科大学教授
副委員長	長谷見 雄二	早稲田大学教授
委 員	池上 三喜子	財団法人市民防災研究所理事
"	池山 恭子	東京消費者団体連絡センター事務局長
"	今井 成价	日本百貨店協会常務理事
"	大瀬 健介	株式会社エム・シーインシュアランスセンター MCリスクコンサルティングオフィス シニアコンサルタント (元 東京海上日動リスクコンサルティング㈱代表取締役)
"	小澤 浩子	赤羽消防団分団長
"	北村 喜宣	上智大学教授
"	木下 健治	木下法律事務所
"	中村 晶晴	東京都総務局総合防災部長
"	野本 孝三	東京都都市整備局市街地建築部長
"	稗田 祐史	社団法人日本ビルヂング協会連合会常務理事
"	兵頭 美代子	主婦連合会会長
"	満野 順一郎	社団法人日本ホテル協会事務局長
"	佐竹 哲男 関口 和重	東京消防庁予防部長 東京消防庁次長兼予防部長
"	浅野 幸雄	東京消防庁指導広報部長
事務局	予防部予防課・査察課、指導広報部指導課	

は前委員

1 安全に関する情報を提供する現行制度の実態把握等

- 1 現行の火災安全に係る表示制度の概要把握等
 - (1) 東京消防庁表示制度〔現行〕
 - (2) 防火対象物定期点検報告制度〔消防法第8条の2の2〕
 - (3) 暫定適マーク制度
 - (4) 自主点検報告表示制度
- 2 都民・事業者の意識調査
- 3 第16期 火災予防審議会（人命安全対策部会）答申
- 4 その他

第1回 検討委員会
(平成17年6月15日)

2 安全に関する情報を提供する制度に係る検討

現行表示制度の実態、都民・事業者の意識調査等を踏まえ、安全に関する情報を提供する制度のあり方について検討する。

第2回 検討委員会
(平成17年7月29日)

3 新制度創設の必要性に係る検討

東京の特殊性、火災実態等を踏まえ、新制度創設の必要性について検討する。

4 安全に関する情報を提供する制度のあり方〔提言事項〕

- 第1 都民に防火対象物の安全情報を提供する制度のあり方
 - 1 都民に防火対象物の安全情報を提供する制度創設の意義
 - 2 安全に関する情報の内容
 - 3 安全に関する情報の提供方法等
 - 4 安全に関する情報の表現方法
 - 5 安全に関する情報を必要とする防火対象物
 - 6 防火対象物の安全性を評価するための基準
 - 7 条例化の必要性
 - 8 その他
- 第2 新制度の都民に対する効果的な周知方策のあり方
 - 1 広報活動
 - 2 融資制度・保険料割引等による制度普及支援策
- 第3 その他必要な事項

審査の合理化、建築行政庁との連携等

第3回 検討委員会
(平成17年10月5日)

東京の危険実態等を踏まえた新制度創設の必要性

第1 防火対象物の現状

1 大都市東京の特殊性と潜在的危険要因

次に掲げるような東京における潜在的危険要因の増大は、今後も社会的に影響を及ぼす惨事の発生や予想し得ない新たな災害の発生につながる可能性を秘めており、防火安全対策を推進する上で解決しなければならない大きな課題となっている。

(1) 防火対象物の高層・深層・大規模化

東京消防庁管内における高さ100m以上の超高層建築物数は、過去10年間で2倍以上に増加しているとともに、地下4階以下の階を有する防火対象物数は、過去9年間で約1.4倍に増加している。この高層化・深層化の傾向は、今後とも益々進行することが予想され、避難上及び消防活動上の困難性が懸念される。

一方、品川、汐留、六本木等と同様の大規模再開発が東京各地で進行中であることに伴い、集客を目的とした大型商業施設の複数テナント化による一体的防火管理の困難性も危惧される。〔参考1.1 (p参1-1)〕

(2) 新たな用途形態・使用形態の出現等

利用者ニーズの多様化に伴い、これまでの用途区分とは実態が大きく異なる形態の施設が次々と出現し、大型量販店等(可燃物大量、狭隘等) 大規模アミューズメント施設、多目的集客施設等(在館者増大、可燃物大量等)の延焼拡大危険、避難困難等が懸念される。

(3) 都市の過密化

政治、経済、文化、情報等の中心として、あらゆる機能が集中する東京において、多種多様な業種の防火対象物の林立及び混在、昼間人口の増加等により、他都市とは比べものにならないほどの過密化が進む中、これらを利用する不特定多数の者の避難困難が懸念される。〔参考1.2 (p参1-3)〕

(4) 高齢者・外国人等の増加

東京における65歳以上の高齢化率(高齢者人口/総人口)は、約18%を占めており、20年前と比較して約2倍となっている。また、高齢者人口は今後も増加し続け、平成32年には都民の4人に1人が高齢者となると予測されていることから、この高齢化に伴う身体機能低下による避難困難が懸念される。

さらに、東京を訪れる外国人訪問者の数は、圧倒的に全国第1位であり、日本を訪れる外国人の約半数以上が東京を訪れていることから、外国人の日本語の理解不足に伴う避難困難が懸念される。〔参考1.3 (p参1-5)〕

(5) 都市の24時間化

深夜営業を行う大規模小売店舗等の著しい増加の中、夜間における従業員の監視体制の不備による出火危険・放火危険の増大、自衛消防力の低下に伴う火災発見の遅れ及び避難誘導困難、夜間作業に伴うヒューマンエラーによる出火危険増加等が懸念される。〔参考1.4 (p参1-7)〕

(6) 防火管理意識の低下による不備欠陥の増加等

事業者の防火管理意識の低下により、建物構造や防災設備の不備欠陥が改修されずに

火災が拡大する事例や、従業員等への教育が不十分で、防火戸の閉鎖障害、避難経路の物品存置等に対する適切な対応ができず、在館者の避難に支障をきたす事例が跡を絶たないことから、防火対象物の安全性低下が懸念される。

(7) 不動産の証券化等による管理形態の複雑化

企業における保有資産のオフバランス化の推進などを背景とした不動産証券化の件数は、過去5年間で約6倍になるなど全国的に増加しており、また、防火対象物の所有者数増加、業種や利用時間の相違などにより、所有者相互の関係が複雑化し、一体的な防火管理の困難性が危惧される。〔参考1.5 (p参1-7)〕

(8) 設備保全コストの削減

バブル崩壊後の長期の不況など不透明な経済環境下において、防火対象物関係者が生産性向上、業務効率化に力を注ぐ中で、設備保全コストは削減される傾向があり、維持管理不適による防火対象物の安全性低下が懸念される。

(9) 頻繁なテナント入替え

テナントの頻繁な入れ替わりが行われ、繰り返し違反が跡を絶たない状況の中で、火災発生時にテナント間の連携が取れず被害が拡大する事例も多く、防火管理体制の低下が危惧される。〔参考1.6 (p参1-8)〕

(10) 性能設計による建物の維持管理不適

規制緩和を背景とした防火基準の性能規定化による新技術の導入が進む一方、安全性の前提とされる条件や維持管理等の考え方が徹底されないばかりか、消防計画にも反映されていない事例が見られることから、期待される性能が発揮できないことが考えられ、防火対象物の安全性低下が懸念される。〔参考1.7 (p参1-9)〕

(11) 雇用形態の変化に伴う防火管理体制の低下

従業者数におけるパート・アルバイト等が占める割合は、過去5年間で約9ポイント増加し、4割強を占めている。また、火災実態をみると、派遣社員・アルバイト等に対する防火教育の不徹底により、火災発生時に適切な初動対応ができず、延焼拡大に至った事例も多く、派遣社員・アルバイト等の増加に見られる雇用形態の変化に伴う防火管理体制の低下が懸念される。〔参考1.8 (p参1-9)〕

2 防火対象物の特性に応じた実質的な安全対策の推進

法令では、国民の生命、身体及び財産を保護することを目的に、用途、構造、規模等により包括的に安全義務を定めているが、個々の防火対象物の危険実態等は様々であるとともに、中には法令の趣旨・目的を十分理解せず、形式的に法令に適合させているだけの防火対象物も散見され、事実、過去の火災事例をみると、このような防火対象物において法令が求めている実質的性能等がなかったことに伴い、被害の拡大を招いたものが見受けられることから、防火対象物個々の特性、危険実態等に応じた実効性を有する防火安全対策の推進が重要である。〔参考2.2 (p参2-2)〕

第2 安全に関する情報の都民への提供、事業所の意欲的な取組みの評価に対する期待

- (1) 第16期火災予防審議会(人命安全対策部会)の答申(平成17年3月)において、「都民に対する消防機関による防火対象物の安全に関する情報の提供」、「事業所の自主的・意欲的な取組みが適正に評価され、社会にアピールする仕組みを整備し、優良な建物を誘導するためのインセンティブ」が必要であるとの提言がなされた。

- (2) この提言を踏まえ、その後に調査した都民アンケートにおいても、約7割の人が「防火対象物の安全に関する情報を必要」とする結果が出ている。〔参考3.1(p参3-1)〕
- (3) 一方、事業者へのアンケート調査によれば、約7割の事業者が、法令に規定されている基準以上の自主的・意欲的な取組みをアピールしたいと回答しており、事業者の自主的・意欲的な取組みが適正に評価され、社会にアピールする仕組みの創設を要望する声が高いことが伺える。〔参考3.2(p参3-2)〕
- (4) 適マーク制度は、昭和55年の川治プリンスホテル火災を契機として昭和56年に運用が始まり、昭和57年のホテルニュージャパン火災以降、広く普及してきたが、平成14年の消防法改正で防火対象物定期点検報告制度が創設されたことに伴い、総務省消防庁からその存廃について通知がなされている。しかし、当該制度は、旅館・ホテル等の業界団体への加入要件や修学旅行で利用する宿泊施設としての必須要件とされるなど非常に信頼度が高く、また、一般利用者にも広く定着した制度であったことから、その継続を求める声が関係業界等からも出ている。

第3 新制度創設の必要性

東京における防火対象物の潜在的危険及び実態危険を踏まえると、防火対象物の実質的な防火安全性向上のための仕組みの構築は、急務であると言える。また、第16期火災予防審議会(人命安全対策部会)における提言、安全に関する情報の提供に対する都民からの要望、防火安全に係る自主的・意欲的な取組みについての適正な評価を求める事業者の声等に応えるためには、既存の制度では包含できない内容がある。

加えて、情報公開の気運が高まる中、経済活動を営む事業者が、自らが推進している様々な取組み等を外部に向けて発信していくことは、社会からの信頼を得るための不可欠な要素となっていることから、自らが所有・管理する防火対象物の防火安全性を確保するための取組みを社会に向けて積極的に情報提供することは、事業者が果たすべき社会的責務の一つであると言える。

こうした様々なファクターに鑑み、それらを包括する新たな制度の創設が強く望まれる。

以上のことから、防火に関する法令基準の適合性を審査することはもとより、防火対象物関係者が、一般的な火災又は地震等の災害による被害の軽減等を図るために、当該法令の趣旨・目的を十分に理解して施した防火安全対策の向上に係る自主的・意欲的な取組み等についても、公平・公正な審査に基づき、総合的かつ客観的に評価するとともに、その結果を安全に関する情報として都民に広く、かつ、分かり易く提供することで、都民の安全・安心を確保し、また、関係者のなお一層の努力を促すことにより、防火安全性の高い優良な防火対象物を誘導していくことを目的とした新たな制度の創設が必要である。

提言事項

第 1 都民に防火対象物の安全情報を提供する制度のあり方

1 都民に防火対象物の安全情報を提供する制度創設の意義

防火対象物の高層・大規模化、使用内容や管理形態の複雑多様化、都市の 24 時間化、高齢者や外国人訪問者の増加など、東京における潜在的危険要因の増大は、今後も社会的に影響を及ぼす惨事の発生や予想し得ない新たな災害の発生につながる可能性を秘めており、防火安全対策を推進する上で解決しなければならない大きな課題となっている。

また、法令では、国民の生命、身体及び財産を保護することを目的に、用途、構造、規模等により包括的に安全義務を定めているが、個々の防火対象物の危険実態等は様々であるとともに、中には法令の趣旨・目的を十分理解せず、形式的に法令に適合させているだけの防火対象物も散見され、事実、過去の火災事例をみると、このような防火対象物において法令が求めている実質的性能等がなかったことに伴い、被害の拡大を招いたものが見受けられることから、防火対象物個々の特性、危険実態等に応じた実効性を有する防火安全対策の推進が重要である。

さらに、第 16 期火災予防審議会（人命安全対策部会）において、安全に関する情報に係る新たな制度を確立する必要があることなどの提言がなされたところであり、また、都民からは安全に関する情報を必要とする声、事業者からは安全に関する自主的・意欲的な取組みをアピールしたいという声が多く寄せられている。

加えて、経済活動を営む事業者が、自らが推進している様々な取組み等を外部に向けて発信していくことは、社会からの信頼を得るための不可欠な要素となっていることから、自らが所有・管理する防火対象物の防火安全性を確保するための取組みを社会に向けて積極的に情報提供することは、事業者が果たすべき社会的責務の一つであると言える。

以上のことから、防火に関する法令基準の適合性を審査することはもとより、防火対象物関係者が、一般的な火災又は地震等の災害による被害の軽減等を図るために、当該法令の趣旨・目的を十分に理解して施した防火安全対策の向上に係る自主的・意欲的な取組み等についても、公平・公正な審査に基づき、総合的かつ客観的に評価するとともに、その結果を安全に関する情報として都民に広く、かつ、分かり易く提供することで、都民の安全・安心を確保し、また、関係者のなお一層の努力を促すことにより、防火安全性の高い優良な防火対象物を誘導していくことを目的とした新たな制度の創設が必要である。

2 安全に関する情報の内容

安全に関する情報の内容は、人命安全に直結する内容で、かつ、都民が必要としている情報について優先的に取り入れることが望ましい。

3 安全に関する情報の提供方法等

(1) 情報の提供方法は、防火対象物の出入口、受付等へ表示板等を掲出する方法のほか、ホームページ、パンフレット等あらゆる提供方法を活用して、広く情報が行き渡る仕組みとなるよう検討する必要がある。

(2) 消防機関のホームページを活用したり、電話での問い合わせに対応できる体制を整備したりするなどして、消防機関からも情報を提供できるよう配慮することが望ましい。

また、古い情報、誤った情報等により都民が誤解したり不利益を被ったりしないよう、消防機関から常に最新情報を提供する必要がある。

4 安全に関する情報の表現方法

(1) 安全に関する情報の表現方法は、文章等のみでなく、JIS（日本工業標準）規格、ISO（国際標準化機構）規格等に使用されているシンボルサイン、ピクトグラム（絵文字）等を取り入れるなどして、都民一般に一目で分かるようシンプルなものとする必要がある。

なお、東京の地域特性を踏まえ、高齢者、外国人等の災害時要援護者にも分かり易いものとなるよう配慮する必要がある。

- (2) ピクトグラム（絵文字）については、その意味する対策が何のために必要なものなのか分かるように配慮する必要がある。
- (3) 安全に関する情報は、誰が、何時、どこの防火対象物を評価し、その評価がいつまで有効なもののかなどが分かるようにする必要がある。

5 安全に関する情報を必要とする防火対象物

- (1) 安全に関する情報を提供する防火対象物は、都民がどの用途の防火対象物を利用する際においても安心して利用できるよう、原則として全ての用途について対象とすることが望ましい。
なお、新たな制度が都民一般に定着するまでの間は、不特定多数の者が利用するもの及び都民が情報を必要としているものから優先していくことが望ましい。
- (2) 安全に関する情報は、原則として防火対象物の「棟」を一つの単位として提供することが望ましい。ただし、複合用途防火対象物等において、一方のテナントから他方のテナントへ火災の影響が及ばない措置がとられている場合などは、テナント部分ごとに提供できる仕組みも検討する必要がある。

6 防火対象物の安全性を評価するための基準

- (1) 「優良な防火対象物」とは、防火対象物の関係者が、実効性ある防火安全対策の実現を目指し、以下の事項について積極的に取組んでいるものと定義し、優良な防火対象物であるかどうかについて評価する基準は、具体的資料に基づき、客観的、工学的な手法で評価できるものとすることが望ましい。
なお、防火対象物関係者の自主的・意欲的な取組みは、ハード・ソフト両面の対策について評価できるものとするとともに、多額な予算をかけなければ必ずしも評価されないといったものとならないように配慮する必要がある。
維持管理の徹底を図り、常に法令適合性を確保している。
火災等の災害に備え、利用者の安全避難や発見、通報、初期消火等一連の自衛消防活動が適切に行える行動力を検証するなどして、避難安全性及び自衛消防活動能力を確保している。
防火対象物個々の危険実態等を踏まえ、防火安全性を向上させるための自主的・意欲的な取組みを積極的に実施している。
平素から高い防火意識を持って、出火危険の低減など火災予防対策に十分配慮している。
自主的・意欲的な取組み等を含めた防火対象物に施されている防火安全対策を都民一般に広く情報発信しようとしている。
- (2) 法令上、「適合」とされる既存不適格建築物であっても、火災事例等から明らかに実質的危険要因が認められるものについては、評価するにあたり、人命安全が確保されるよう防火安全性の向上等について配慮することが望ましい。
- (3) 防火対象物の防火安全性を評価するための基準は、制度の透明性を確保するため、広く一般に公表する必要がある。

7 条例化の必要性

- (1) 防火対象物関係者が防火対象物の防火安全性を向上させることの重要性を理解し、自主的・意欲的な取組みを推進するため、制度を有効活用することを促すとともに、都民自らが安全に関する情報を把握して防火対象物を利用できるようにするため、制度を広く普及させる必要があること、また、安全に関する情報の適正な取扱いをする必要があることなどから、条例に位置付けて運用することが望ましい。
- (2) 条例化の検討にあたっては、防火対象物関係者が、自ら所有・管理する防火対象物の危険実態等を踏まえ、防火安全性の向上等に努めるようにするための方策等や、所定の事務手続きを経ない情報提供、都民が誤解を招くような紛らわしい表示等による情報提供などをした場合の命令・罰則等についても配慮する必要がある。

8 その他

- (1) 防火対象物の防火安全性の評価は、安全に関する情報の信頼性等を確保するため、消防機関が主体となって行うとともに、公平・公正・適正・的確な審査ができるよう、審査委員会等を設置するなどの審査体制整備に配慮する必要がある。
また、当該評価にあっては、幅広い総合的な防火対策に関する知識・技術が必要であることなどから、当該知識・技術を有する民間技術者を有効活用する仕組みについても検討する必要がある。
- (2) 防火対象物関係者による実態に即した訓練等により、審査後においても自衛消防活動能力の維持が図られるよう、防火対象物関係者の自助努力を支援する仕組みについて検討する必要がある。
- (3) 防火対象物の防火安全性に係る評価には、当該評価の信頼性維持のため、一定の有効期限を設ける方向で検討する必要がある。
なお、継続して情報提供ができるよう、有効期限が経過する前から申し出ることができるようにするとともに、有効期限の過ぎたものが、そのまま継続して情報提供されないよう、管理・監視できるようにすることが必要である。
- (4) 防火対象物の防火安全性の評価に係る手数料の徴収については、当該制度の趣旨、目的等を勘案し、慎重に検討する必要がある。
- (5) 防火安全性を評価する基準に適合していると認めたことを取り消した場合や不当な情報提供をした場合なども、安全に関する情報を提供する場合と同様にホームページ等により公表することを検討する必要がある。

第2 新制度の都民に対する効果的な周知方策のあり方

1 広報活動

- (1) 新たな制度を都民、防火対象物関係者及び関係業界に対して広く周知するためには、新聞、雑誌、CATV、インターネット等のあらゆるメディア及び町会・自治会等の様々な地域ネットワークを活用して広報する必要がある。
また、国際都市東京の防火・防災への取り組み姿勢を広く世界に向けてアピールするために、インターネット等を活用して広報することは重要である。
- (2) 広報にあたっては、高齢者、外国人等の災害時要援護者にも分かり易いものとなるよう配慮する必要がある。

2 保険料割引等による制度普及支援策

安全に関する情報を提供する制度の普及のため、保険制度等に係る関係機関に当該制度の拡充等について積極的に働きかけていくなどの支援策について検討することが望ましい。

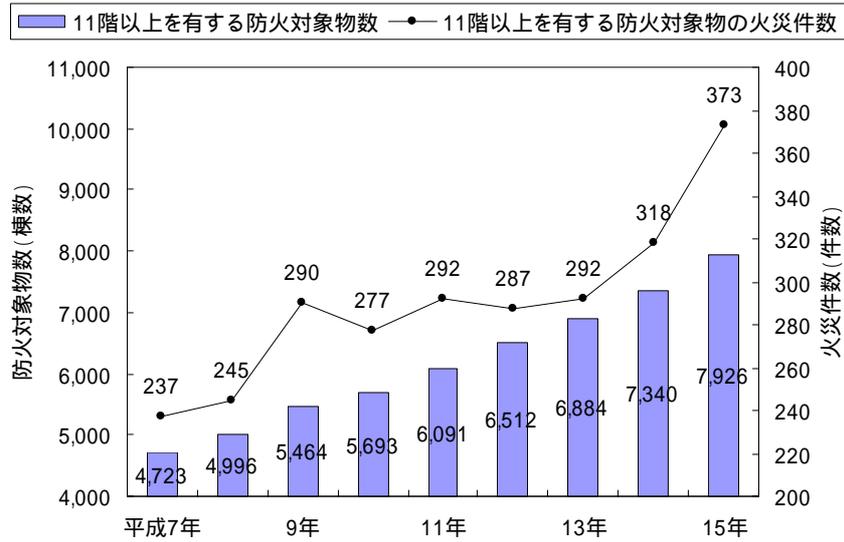
第3 その他必要な事項

- (1) 審査の簡素化を図るとともに、二重行政、ダブルスタンダード等の誤解を招かないようにするため、現行法令において運用されているもので、防火対象物の防火安全性を審査する基準に適合していることを確認できる場合は、それをもって代替できる仕組みを検討する必要がある。
- (2) 防火に関する法令の適合性を審査する際、建築基準法関係の事項にあっては、建築行政庁と連携・連絡を密にして対応することが望ましい。
- (3) 消防機関は、新制度の条例具現化及び広報活動、保険等関係機関への働きかけ、関係行政庁との連携等による新制度の普及促進を計画的に推進する必要がある。

東京の特殊性

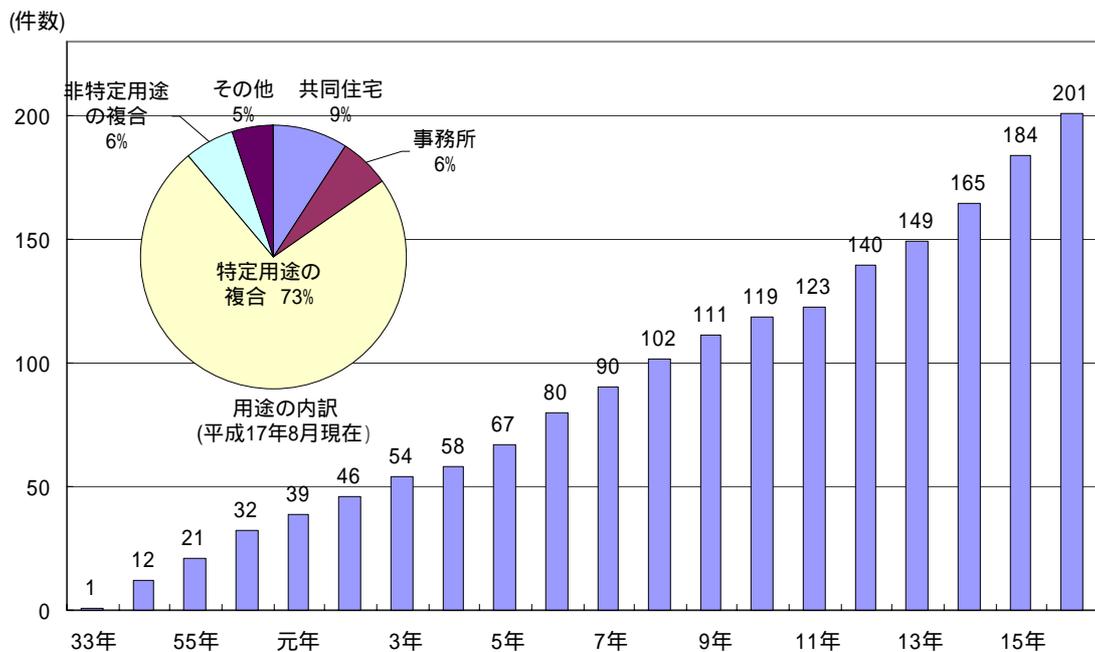
1 防火対象物の高層・深層・大規模化

(1) 防火対象物の高層化



- 1 火災件数は、耐火構造の建物から出火した建物火災について集計
- 2 建物の屋上にある別棟とみなされる建物から出火した場合は、階層を合算
- 3 治外法権火災を除く

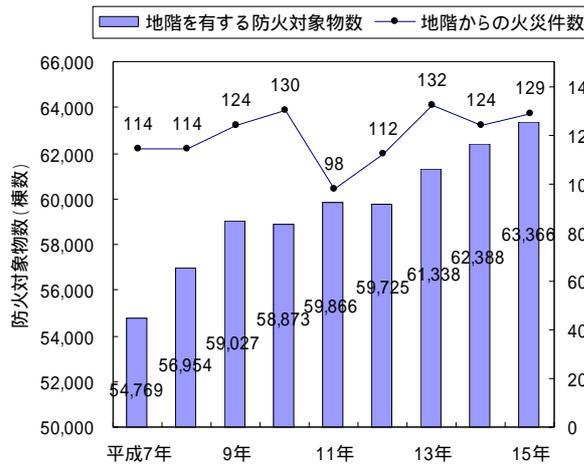
図 2.1.1.1 11階以上を有する防火対象物数と火災件数の推移（東京消防庁管内）



出典：用途の内訳は東京消防庁予防情報システムより集計

図 2.1.1.2 超高層建築物（高さ 100m 以上）数の推移（東京消防庁管内）

(2) 防火対象物の深層化



- 1 火災件数は、耐火構造の防火対象物から出火した建物火災について集計
- 2 治外法権火災を除く

図 2.1.1.3 地階を有する防火対象物数と火災件数の推移 (東京消防庁管内)

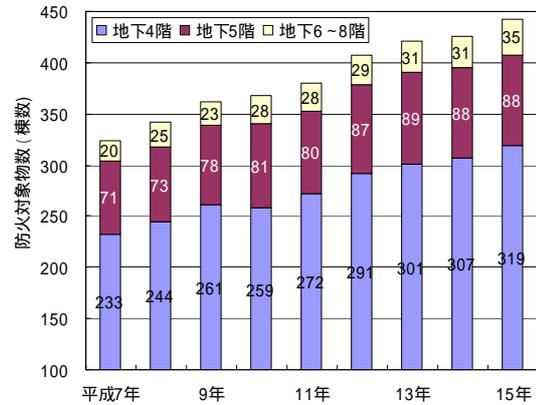
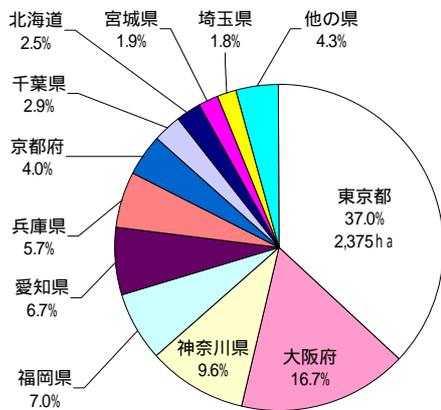


図 2.1.1.4 地下4階以下の階を有する防火対象物数の推移 (東京消防庁管内)

(3) 防火対象物の大規模化



出典：都市再生本部ホームページ「都市再生緊急整備地域の指定状況」より作成

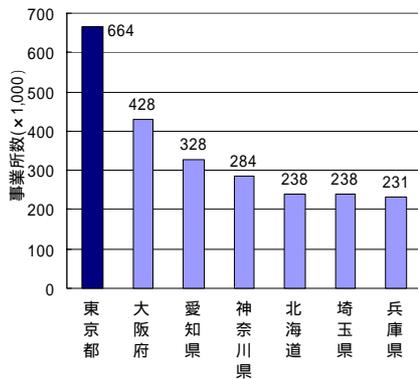
図 2.1.1.5 都道府県別の都市再生特別措置法適用状況 (平成17年8月30日現在)

地域名	都市再生特別地区 認定都市再生事業計画
東京駅・有楽町駅周辺地域	(仮称)東京駅八重洲口開発事業 丸の内1-1地区
環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域	南青山一丁目団地建替プロジェクト (仮称)東京ミッドタウンプロジェクト
秋葉原・神田地域	(仮称)UDXビル計画(秋葉原3-1街区)
東京臨海地域	臨海副都心有明南LM2・3区画開発事業 晴海二丁目地区都市再生事業 勝どき6丁目地区市街地再開発事業
新宿駅周辺地域	
環状四号線新宿富久沿道地域	
大崎駅周辺地域	大崎駅西口E東地区 (仮称)大崎西口開発計画) 大崎駅西口A地区

表 2.1.1.1 東京都の都市再生特別措置法適用状況 (平成17年8月30日現在)

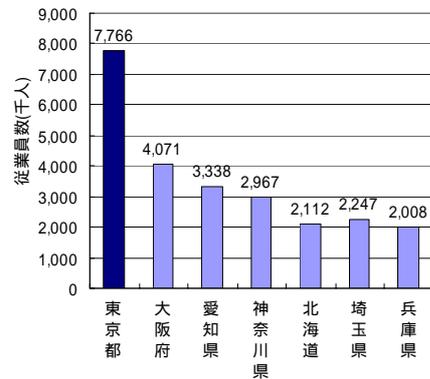
2 都市の過密化

(1) 事業所数



出典：総務省統計局「事業所・企業統計調査」(平成16年)より

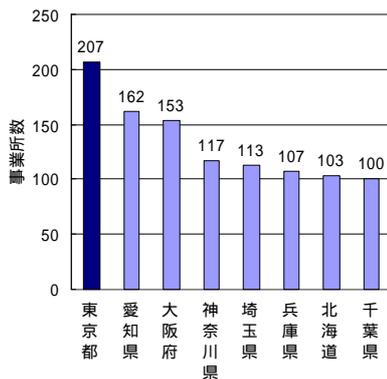
図 2.1.2.1 都道府県別の事業所数



出典：総務省統計局「事業所・企業統計調査」(平成16年)より

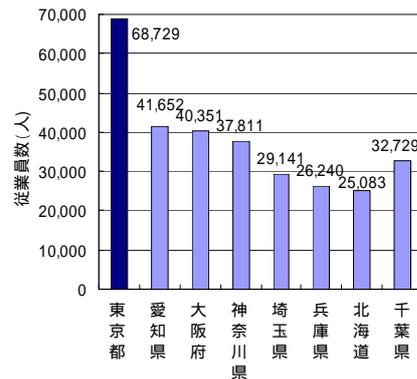
図 2.1.2.2 都道府県別の従業員数

百貨店・総合スーパー



出典：総務省統計局「平成16年事業所・企業統計調査速報集計結果」より

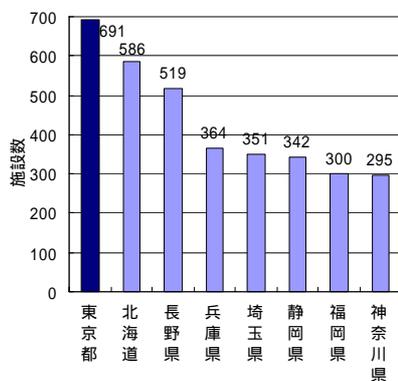
図 2.1.2.3 都道府県別の百貨店・総合スーパー事業所数



出典：総務省統計局「平成16年事業所・企業統計調査速報集計結果」より

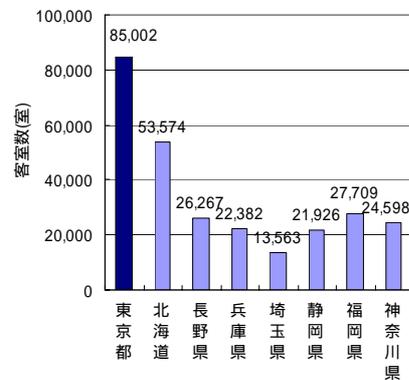
図 2.1.2.4 都道府県別の百貨店・総合スーパー従業員数

ホテル



出典：厚生労働省大臣官房統計情報部「衛生行政報告例」より

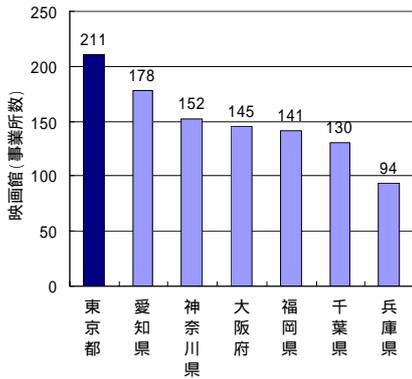
図 2.1.2.5 都道府県別のホテル数(平成15年)



出典：厚生労働省大臣官房統計情報部「衛生行政報告例」より

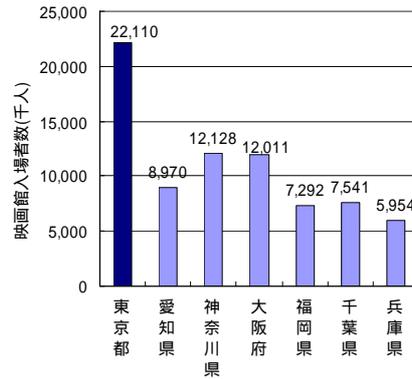
図 2.1.2.6 都道府県別のホテル客室数(平成15年)

映画館・劇場



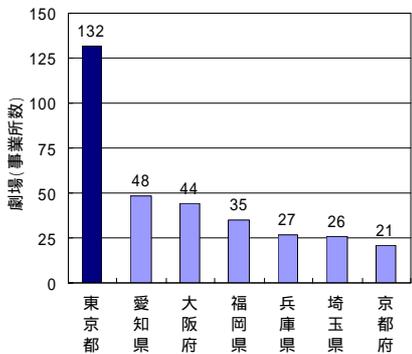
出典：経済産業省「特定サービス産業実態調査速報」より

図 2.1.2.7 都道府県別の映画館数(平成 16 年)



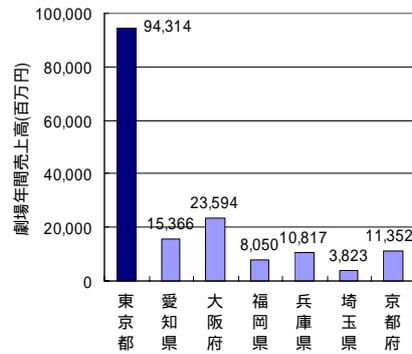
出典：経済産業省「特定サービス産業実態調査速報」より

図 2.1.2.8 都道府県別の映画館入場者数(平成 16 年)



出典：経済産業省「特定サービス産業実態調査速報」より

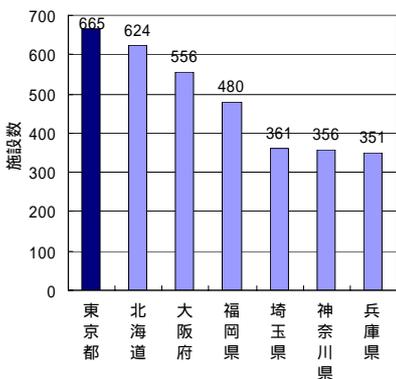
図 2.1.2.9 都道府県別の劇場数(平成 16 年)



出典：経済産業省「特定サービス産業実態調査速報」より

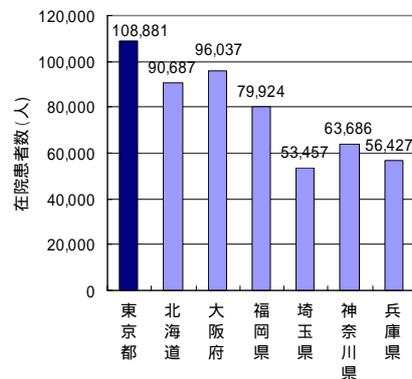
図 2.1.2.10 都道府県別の劇場年間売上高(平成 16 年)

病院



出典：厚生労働省「医療施設動態調査月報(概数)」より

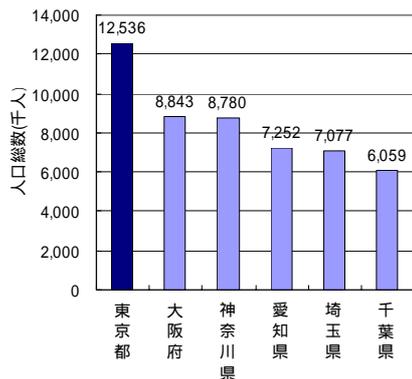
図 2.1.2.11 都道府県別の病院数(平成 17 年 2 月末)



出典：厚生労働省「医療施設動態調査月報(概数)」より

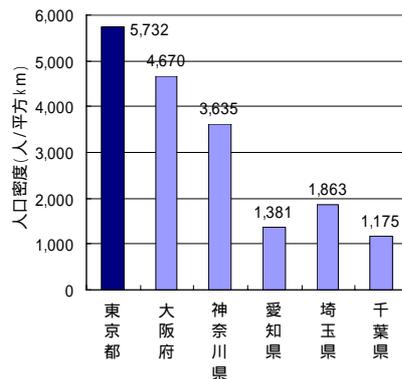
図 2.1.2.12 都道府県別の在院患者数(平成 17 年 2 月末)

(2) 人口総数及び人口密度



出典：各都県の推計人口月報（平成 17 年 8 月 1 日現在）より

図 2.1.2.13 都道府県別の総人口

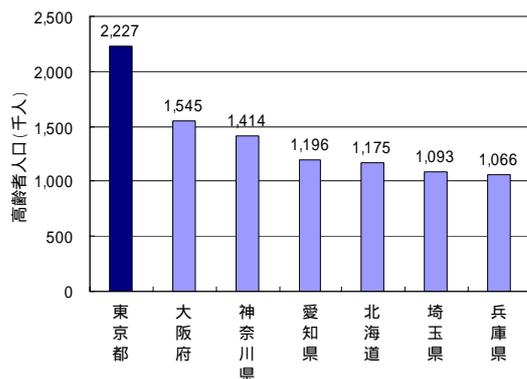


出典：各都県の推計人口月報（平成 17 年 8 月 1 日現在）より。（ただし、愛知県は平成 15 年 10 月 1 日現在の数値を使用。）

図 2.1.2.14 都道府県別の人口密度

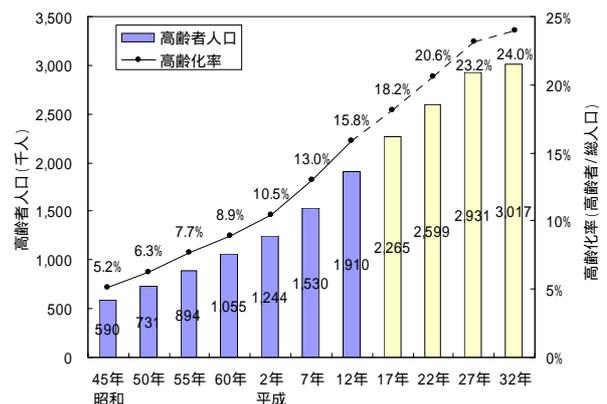
3 高齢者・外国人等の増加

(1) 高齢者人口



出典：総務省統計局「人口推計年報」より

図 2.1.3.1 都道府県別の高齢者（65 歳以上）の人口（平成 16 年 10 月 1 日現在）

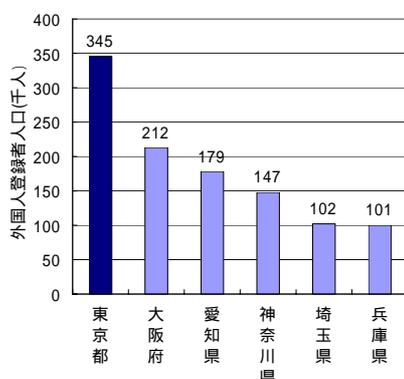


出典 1 昭和 45 年から平成 12 年は東京都総務局「東京都統計年鑑 平成 13 年」より

出典 2 平成 17 年以降は東京都総務局「東京都男女年齢（5 歳階級）別人口の予測 平成 15 年 3 月」による予測値

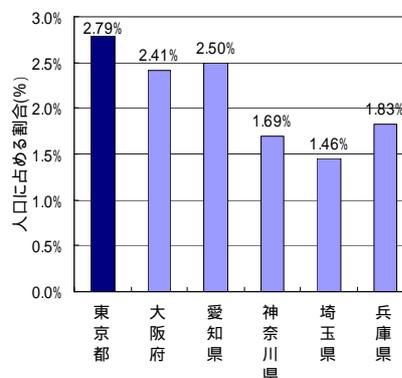
図 2.1.3.2 高齢者人口及び高齢化率の推移（東京都）

(2) 外国人登録人口



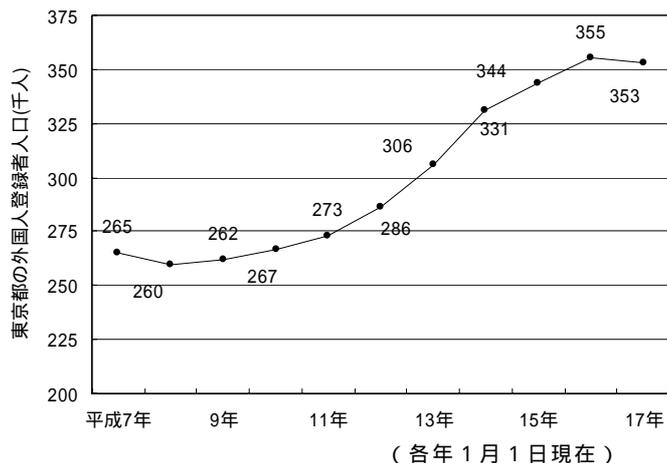
出典：法務省入国管理局「外国人登録者統計」より

図 2.1.3.3 都道府県別の外国人登録人口（平成 16 年末）



出典：法務省入国管理局「外国人登録者統計」より
人口に占める割合 = 外国人登録人口 / 平成 16 年 10 月 1 日現在の人口

図 2.1.3.4 都道府県別の外国人登録人口の人口に占める割合（平成 16 年末）



出典：東京都人口統計「人口の動き」より

図 2.1.3.4 外国人登録人口の推移（東京都）

(3) 外国人訪問都市

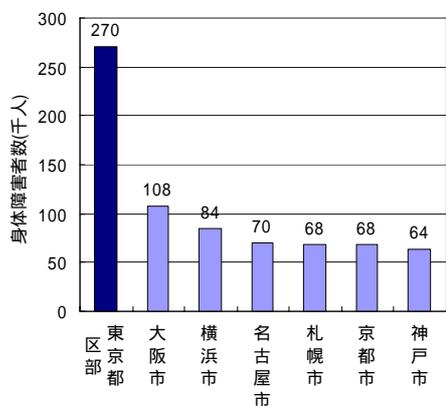
表 2.1.3.1 訪問率上位都道府県の推移（％）

	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
東京都	58.3	56.0	56.5	52.7	54.5
大阪府	25.3	23.7	25.2	27.8	27.0
京都府	15.3	14.1	15.8	14.7	15.2
神奈川県	14.3	15.3	15.6	15.8	15.8
千葉県	12.6	13.2	11.2	13.2	12.1
延べ訪問率	212.2	200.4	204.4	210.7	198.2

出典：国際観光振興機構「訪日外国人旅行者調査」(2003～2004)から

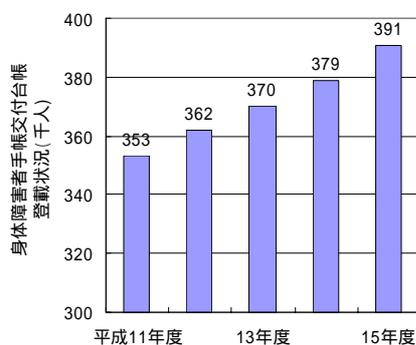
- 1 訪問率 = 「今回の旅行中に当該地を訪問した」と答えた回答者数 ÷ 全回答者数 (N) × 100
- 2 延べ訪問率 = 各都道府県への訪問率を足し合わせた数値

(4) 身体障害者数



出典：横浜市ポータルサイト大都市比較統計年表（平成 15 年）より

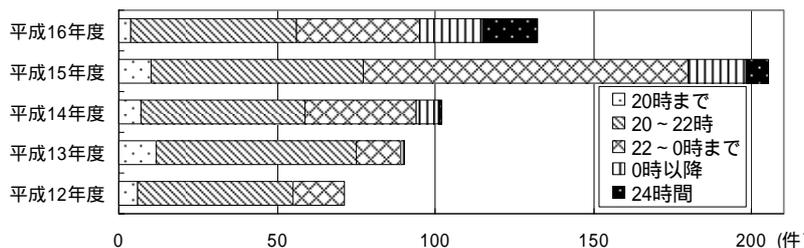
図 2.1.3.5 大都市の身体障害者数



出典：東京都統計年鑑（平成 15 年）社会保障より

図 2.1.3.6 身体障害者手帳交付台帳登録状況（平成 11～15 年度）

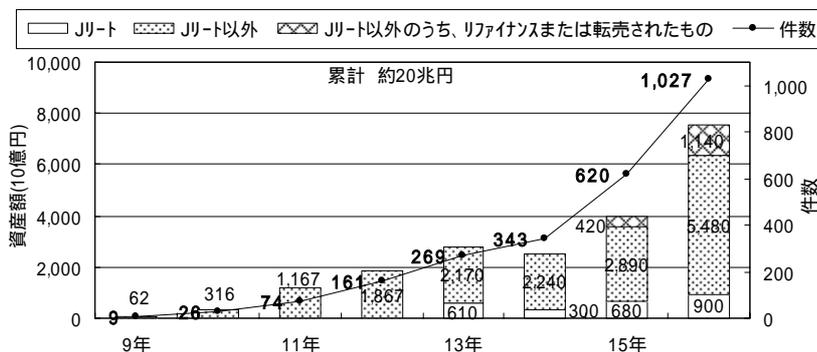
4 都市の24時間化



出典：東京都労働産業局のホームページに掲載されている大規模小売店舗立地法届出より作成

図 2.1.4.1 営業時間変更の大規模小売店舗立地法届出状況 (東京都)

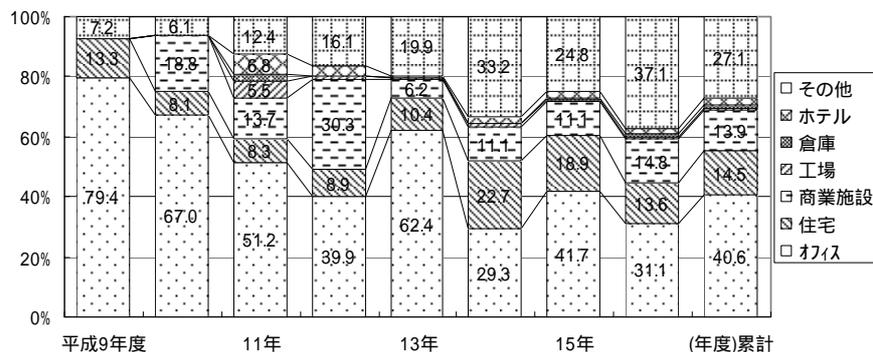
5 不動産の証券化



出典：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

- ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの（狭義の証券化）に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの（広義の証券化）も対象としている。
- 「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」とは、Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。
- Jリートについては、投資法人を1件としている。
- 内訳については、四捨五入をしているため総額とは一致しない。

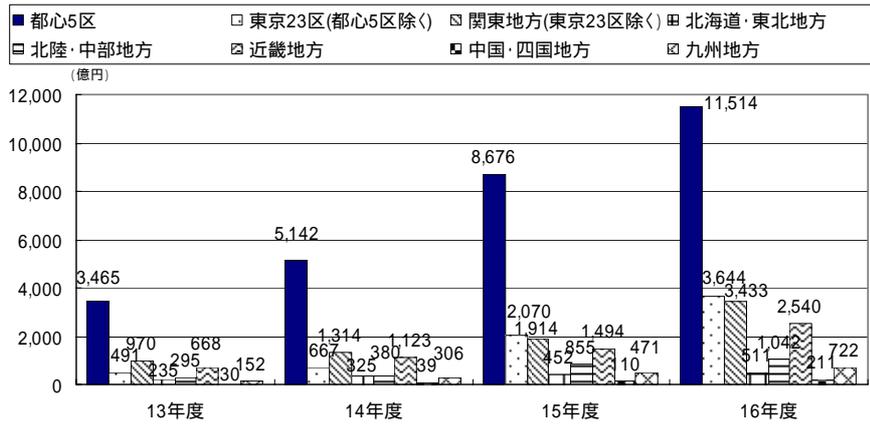
図 2.1.5.1 不動産証券化の実績の推移



出典：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

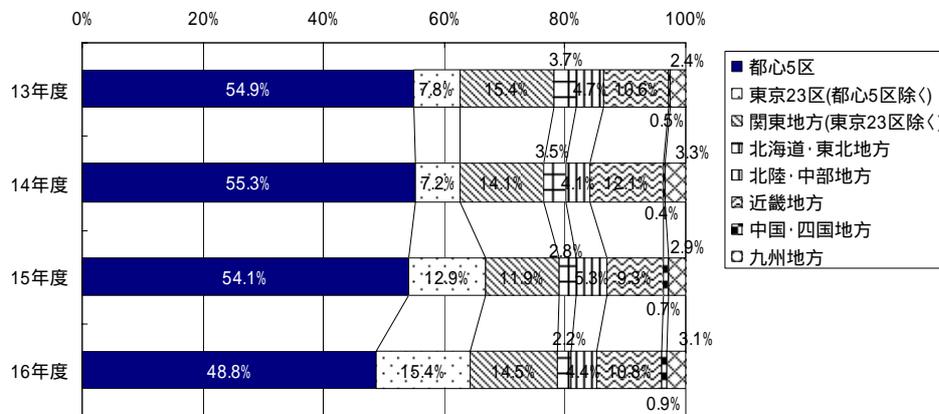
- 「その他」に含まれるものは以下のとおり。
 - ・オフィス、住宅、商業施設、工場、倉庫、ホテル以外の用途のもの（駐車場、研修所等）
 - ・対象となる不動産が複数の用途に使用されている。
 - ・用途の異なる複数の不動産と対象としている。
- 平成13年度以降は、SPC法に基づく実行不動産の証券化について、内容が不明のため除いている。

図 2.1.5.2 証券化された不動産の用途別資産額の割合



出典：国土交通省「不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

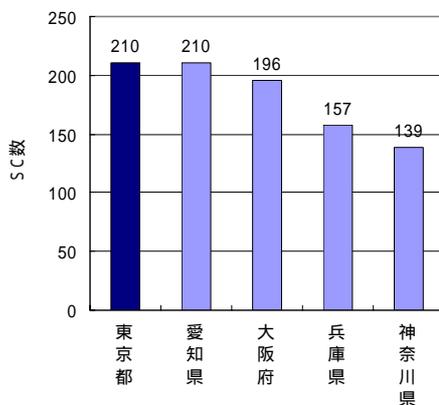
図 2.1.5.3 地域別Jリート保有物件の推移（取得価格ベース）



出典：国土交通省「不動産証券化市場の拡大とその影響に関する調査」

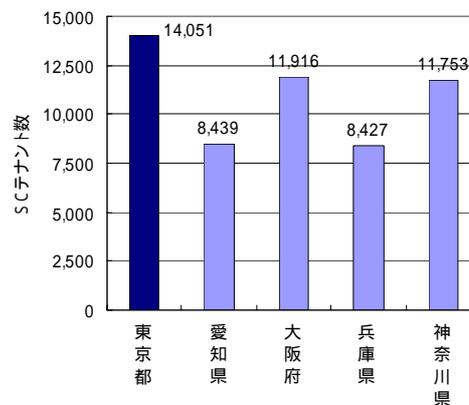
図 2.1.5.4 Jリートによる保有物件地域別構成比の推移（取得価格ベース）

6 ショッピングセンターにおける頻繁なテナント入れ替え



出典：社団法人日本ショッピングセンター協会 SC白書 2005より

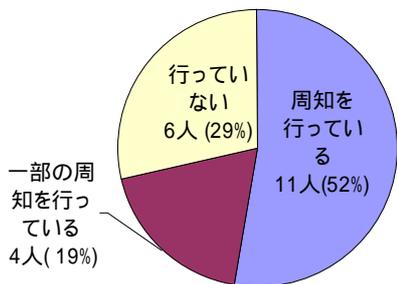
図 2.1.6.1 都道府県別のSC数



出典：社団法人日本ショッピングセンター協会ホームページ 全国都道府県別SC一覧より

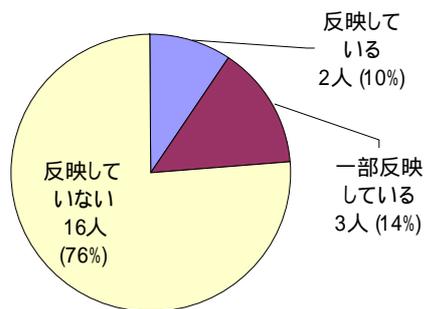
図 2.1.6.2 都道府県別のSCテナント数

7 性能設計による建物の維持管理不適



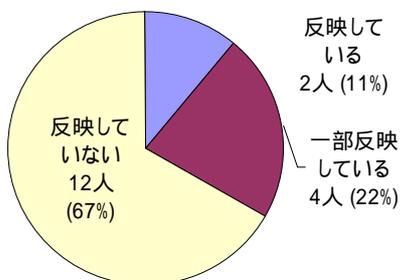
出典：第 17 期火災予防審議会（人命安全対策部会）会議資料

図 2.1.7.1 性能を確保するための管理要件等について防火管理者が勤務者等へ周知する割合



出典：第 17 期火災予防審議会（人命安全対策部会）会議資料

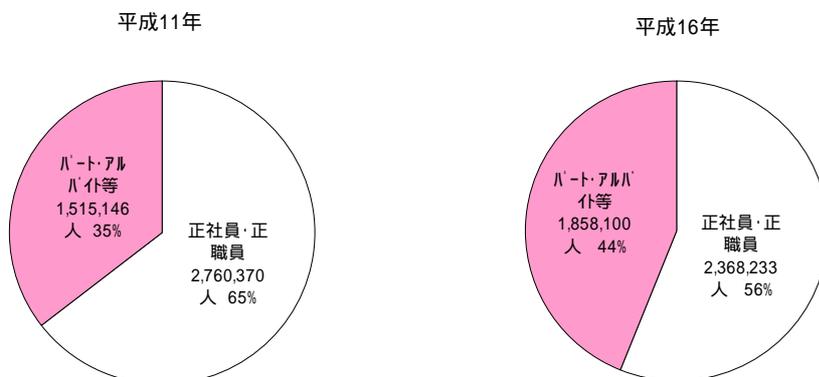
図 2.1.7.2 性能を確保するための管理要件等について消防計画へ反映する割合



出典：第 17 期火災予防審議会（人命安全対策部会）会議資料

図 2.1.7.3 性能を確保するための管理要件等について訓練へ反映する割合

8 雇用形態の変化



出典：東京都「事業所・企業統計調査報告（平成11年、16年）」より作成

- 1 事業所の分類は、「卸売・小売業」、「飲食店・宿泊業」、「医療・福祉」、「教育・学習支援業」、「サービス業」。
- 2 「パート・アルバイト等」には、「臨時雇用者」を含む。

図 2.1.8.1 雇用者の従業上の地位別割合（東京都）

東京の火災実態

1 実火災にみる問題点

表 2.2.2.1 (省略) は、平成 12 年度から平成 16 年度に東京消防庁管内の防火管理義務対象物において発生した火災で、自衛消防活動が不適切であったもの、死者が発生したものなどの 355 事例のうち、特に防火管理意識の低下、教育・訓練の不適等による防火管理上の問題が顕著であったものをまとめたものである。これをみると、近年は歌舞伎町雑居ビル火災を除き、多数の死者が発生した大惨事は発生していないが、個々の火災事例をみると、一步間違えれば大きな被害へと発展し得る様々な問題点がみられる。以下に潜在危険要因別に主な特徴を示す。

防火対象物の高層・深層・大規模化

高層・深層・大規模防火対象物の場合、そのほとんどに防災センターが設置されており、火災等の災害時には防災センターを中心とした自衛消防活動を実施することが重要である。東京消防庁では、一定規模以上の大規模防火対象物には専門的な知識を有する自衛消防技術認定証を有した者を防災センターに勤務させるよう条例で規制するなどの対策をとっているが、火災事例をみると以下のように防災センター勤務員等の行動不適が目立つケースが多い。

- (1) 初動対応を理解していない。
 - ア 現場確認時にマスターキー等の携行品を携行せずに現場に向っている。
 - イ 総合操作盤に複数の火災表示とスプリンクラー設備の起動表示がされたにもかかわらず、火災と断定した行動ができない。
 - ウ 火災発生との連絡を受けても 119 番通報しない。
- (2) 消防用設備等や防火設備等の取扱い要領を把握していない。
 - ア 非常用エレベーターの使用方法を理解していない。(消防運転に切り替えていない。)
 - イ 屋内消火栓の取扱い要領を理解していない。(ポンプを起動させていない。)
 - ウ 非常放送設備が活用されていない。
 - エ 泡消火設備の防護区画を確認せず、消火剤を放出している。
 - オ スプリンクラー設備の制御弁室の位置、施錠、制御弁の操作等を理解していない。
- (3) 防災センターの役割を理解していない。
 - ア 防災センターが監視すべき場所を把握していない。
 - イ 窓口業務等を優先し、消防用設備等の監視を怠っている。
 - ウ 工事中の現場との連絡方法の確認、工事内容の把握などを行っていない。

都市の過密化

大型商業施設や複合用途防火対象物には多数の事業所が入居している。災害時には、火災の連絡はもちろんのこと、初期消火や避難誘導についてもお互いが協力して自衛消防活動を実施することが重要であり、消防法においては管理権原が異なる一定規模以上の防火対象物について共同防火管理協議事項の作成を義務づけている。しかし、火災事例を見ると、事業所間の連携がとられていないケースが多く見受けられる。

- (1) 防火管理者未選任、消防計画未作成等の事業所がある。
- (2) 火災が発生しても、他の事業所への連絡を実施していない。

- (3) 自動火災報知設備の地区ベルが鳴っても、火災と認識せず、仕事を続けている。
- (4) 他の事業所と連携した自衛消防活動を実施していない。

高齢者・外国人等の増加

人口の高齢化に伴い、老人福祉施設などの高齢者を収容する施設が増加し、火災発生時に適切な避難誘導が行われなかったケースが見受けられる。一方、従業員の多くが外国人で構成されている事業所も増加しており、言葉が通じないことが、被害拡大の要因となる危険性がある。

- (1) 老人福祉施設の火災において、出火階の利用者に対し自室に戻るよう指示し、屋外への避難誘導を実施していない。
- (2) 従業員が全員日本語が不自由な外国人であったため、119番通報や他のテナントへの連絡に支障があった。

都市の24時間化

病院、ホテルだけでなく、物品販売店舗など24時間営業の形態の事業所が増加している。夜間の従業員数は昼間に比べ人数が少ないケースが多く、夜間を想定した自衛消防組織や訓練の実施が重要であるが、実際の火災事例を見ると、夜間想定での訓練が行われていないケースが多い。

- (1) 夜間を想定した訓練を実施していないため、任務分担が不明確であった。
- (2) 管理会社の宿直員が休日夜間の防火管理業務の認識がない。
- (3) 夜間における防火管理体制がとられていない。

雇用形態の変化

雇用形態の変化によりパート・アルバイト等が増加し、業種によってはパート・アルバイトの割合の方が正社員よりも高いケースも見受けられる。火災事例を見ると、パート・アルバイト等に対する十分な防災教育・訓練を行っていないことから、火災時に有効な行動がとられていないケースが多く見受けられる。

- (1) 出火時にはアルバイト店員のみで、通報や初期消火が行われなかった。
- (2) アルバイト店員に対する防火・防災教育を行っていないことから消火器の取扱いを理解していなかった。
- (3) 自衛消防訓練は実施しているものの、従業員の大半がアルバイトであり、防火・防災教育が行き届いておらず、通報、初期消火などの初動対応が遅れた。

2 消防用設備等の活用状況からみた問題点

1995年（平成7年）から2004年（平成16年）の過去10年間に東京消防庁管内で発生した建物火災のうち、次の から の要件にすべて該当する防火対象物（以下「防火管理適正対象物」という。）で政令用途（政令別表第1に掲げる用途をいう。）部分から出火した火災について、分析を行った。

火元事業者から防火管理者選任届出がなされている防火対象物

火元事業者から消防計画の作成届出（内容が適正なものに限る。）がなされている防火対象物

火元事業者が、自衛消防訓練（総合訓練に限る。）を年2回以上実施している防火対象物

(1) 防火管理適正対象物における屋内消火栓の活用状況

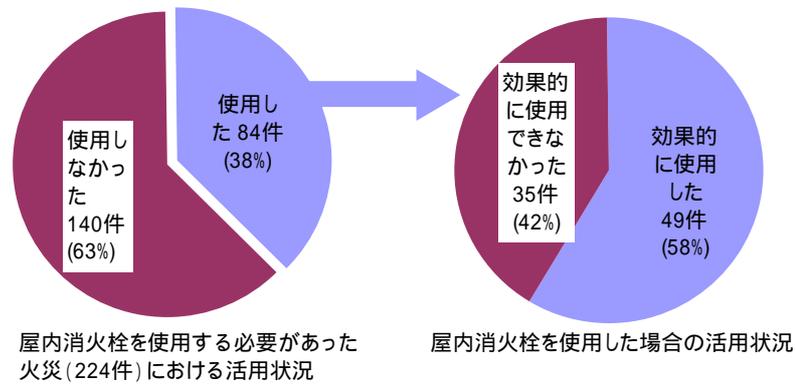


図 2.2.3.1 防火管理適正対象物における屋内消火栓の活用状況

(2) 防火管理適正対象物における放送設備の活用状況

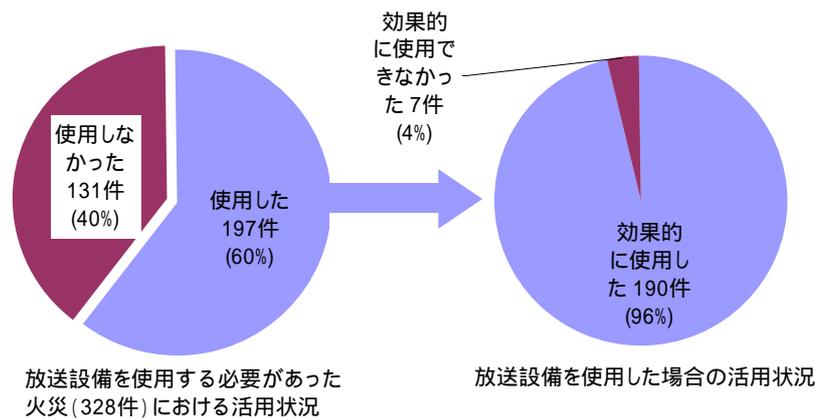


図 2.2.3.3 防火管理適正対象物における放送設備の活用状況

都民及び事業者に対する意識調査

1 都民に対する意識調査

(1) 世論調査の概要

ア 実施期間

平成17年7月1日(金)から7月15日(金)まで

イ 調査対象

東京都内(稲城市、東久留米市、島しょ部を除く)に住む、満20歳以上の男女個人

ウ 標本数

3,000標本

エ 標本抽出方法

対象区域を12地区に区分、具体的地点を確定し(層化1段)、この抽出地点より、住民基本台帳に基づき対象者を抽出する層化2段無作為抽出法により実施。

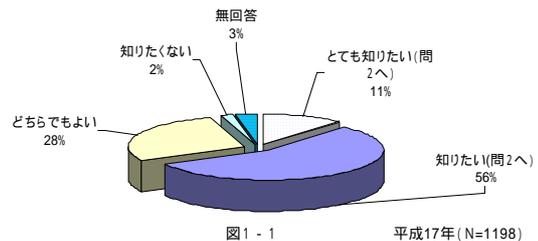
オ 調査方法

調査用紙郵送配布・回収方式

カ 回収結果

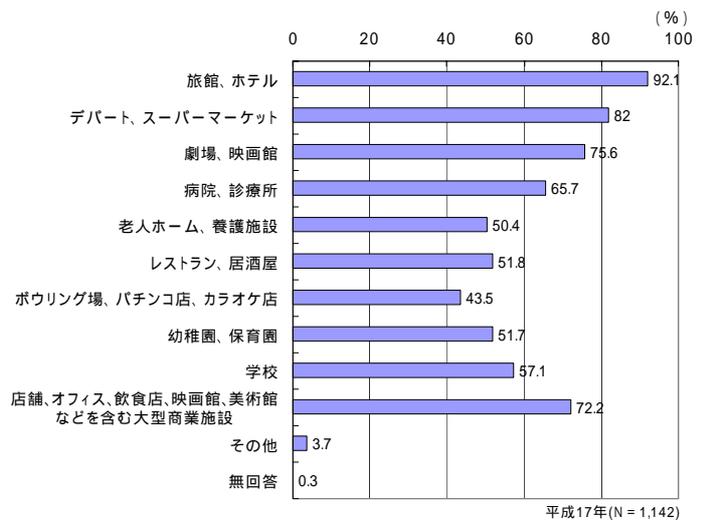
発送数3,000票、回収数1,198票(回収率 39.9%)

問1 日頃、ホテルや百貨店、劇場などを利用する際に、その建物の火災予防上の安全に関する情報について知りたいと思いませんか。



問2 「火災予防上の安全に関する情報」は、どのような建物で必要だと思いますか。

問1において、「とても知りたい」、「知りたい」及び「どちらでもよい」と回答した方への質問



2 事業者に対する意識調査

1 アンケートの概要

(1) 実施期間

平成17年6月17日から同年7月15日まで

(2) 対象・回答数等

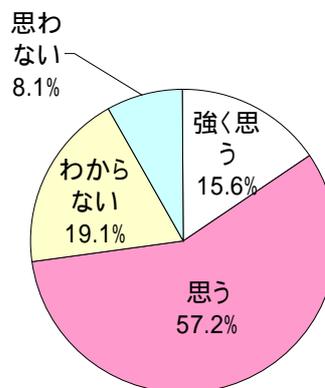
先に実施した東京消防庁インターネットモニターに対するアンケート結果を踏まえ、都民から「火災予防上安全であるかどうか気になる建物」として回答が多く寄せられた、劇場・映画館、旅館・ホテル、百貨店・スーパーマーケット及び大型商業施設（ビル所有者）の事業者（管理権原者又は防火管理者）で、以下の団体に加入している都内の事業者を対象とし実施した。

日本ホテル協会、日本百貨店協会、日本チェーンストア協会、全日本シティホテル連盟、日本ビルディング協会、東京都興行生活衛生同業組合、本郷旅館共同組合、四谷旅館組合、国際観光旅館連盟

実施件数及び回答数にあっては以下のとおり。

区分	実施件数	回答数	回答率
劇場・映画館	49	36	73.5%
旅館・ホテル	86	56	65.1%
物品販売店舗	71	45	63.4%
ビル所有者	100	36	36.0%
合計	306	173	56.5%

問1 火災予防上の安全について、あなたの事業所が自主的であるいは積極的に取り組んでいることを都民にアピールしたいと思いませんか。



問2 問1で「強く思う」、「思う」に つけた方にお伺いいたします。

アピールする方法として、消防機関が評価し、その結果を優良建物として表示・公表することは必要ですか。

